



Aktenzeichen: FB 3 AI 621.41	Anlagen: 1
Fachbereich Bauen und Umwelt	Sachbearbeitung: Albig, Roland
	Datum: 31.05.2024

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Beratungsart	Beschluss	
			Ja / Enth./	Nein
Ortschaftsrat Weiler	20.06.2024	öffentlich	/	/
Ausschuss für Technik und Umwelt	25.06.2024	öffentlich	/	/
Gemeinderat	02.07.2024	öffentlich	/	/

**Bearbeitungshinweise:**

- (X) Gesetzliche Pflichtaufgabe gemäß § 2 Abs. 2 Gemeindeordnung
- (X) Mit Einwohnerbeteiligungsverfahren

**Tagesordnungspunkt:**

Bebauungsplan "Ortsmitte Weiler" in Ebersbach-Weiler

- Abgrenzung des Geltungsbereiches
- Aufstellungsbeschluss

**Beschlussantrag:**

1. der Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans „Ortsmitte Weiler“ wird wie im Plan (Anlage 1) dargestellt abgegrenzt.
2. Für den Bebauungsplan „Ortsmitte Weiler“ wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung beschlossen.

**Sach- und Rechtslage, Begründung und Alternativen:**

Für den Ortsteil Weiler wurde 2014 ein Konzept zur Dorffinnenentwicklung erstellt und als Handlungsgrundlage für die weitere Entwicklung anerkannt. Dieses Dorfentwicklungskonzept hat allerdings als sog. „Informelle Planung“ keine Rechtsverbindlichkeit nach außen.

Im Rahmen von Eigentümerwechseln und projektierten Bauvorhaben im Bereich der Ortsmitte hat sich gezeigt, dass sich die Entwicklungsinteressen der Eigentümer mit den Entwicklungsinteressen aus dem Dorfentwicklungskonzept nur bedingt in Einklang bringen lassen und das dort geltende Planungsrecht (§ 34 BauGB) nicht geeignet ist, die künftige Entwicklung im Sinne dieses Konzeptes zu steuern.

Daher ist es gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, die beabsichtigte Entwicklung durch einen Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften so zu regeln, dass einerseits die Zielsetzungen des Dorfentwicklungskonzeptes erreicht werden und andererseits den kommunalen Entscheidungsträgern wie auch den Grundstückseigentümern verlässliche und verbindliche Vorgaben für eine künftige Weiterentwicklung zur Verfügung stehen.

Die künftige Planung betrifft damit nicht nur den baulichen Bestand, sondern soll auch im Sinne der Innenentwicklung weitere Baumöglichkeiten entlang der Weiler Straße und der anliegenden und dahinter liegenden Flächen eröffnen. Dabei muss auch festgesetzt werden, ob die Entwicklung hin zum Wohnen (z.B. Allgemeines Wohngebiet) gehen soll oder ob der Ortskern noch als Mischgebiet gesehen wird (z.B. Dorfgebiet, Mischgebiet oder dörfliches Wohngebiet) und sich daraus gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit einzelner Vorhaben ableitet.

**Finanzen und Leitbildkonformität:**

Produkt-/Auftragssachkonto: 00.00.00.00.00 0000000		
	<b>Erträge in €</b>	<b>Aufwendungen in €</b>
einmalig	0	0
jährlich	0	0

✓	<i>Kernthemen des Leitbildes</i>	<i>Potenzial an Zielkonflikten</i> <i>(1 = Übereinstimmung, 5 = keine Übereinstimmung)</i>				
		1	2	3	4	5
✓	Wirtschaft und Stadtmarketing		✓			
✓	Stadtplanung und Verkehr	✓				
✓	Soziales und Miteinander Leben					
✓	Bildung und Kultur					
✓	Jugend					
✓	Freizeit					
✓	Umwelt, Energie und Landwirtschaft		✓			

**Anhörung / Beteiligung:**

(X) Anhörung Ortschaftsrat gem. § 70 Gemeindeordnung

(X) Anhörung Fachämter und andere Stellen

Eberhard Keller  
Bürgermeister

Roland Albig  
Stv. Fachbereichsleiter